



Collegevoorstel

Onderwerp:

Motie VNG-congres 'Inzet Verhuurderheffing voor woningbouw en verduurzaming woningbezit woningcorporaties'

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de motie 'Inzet Verhuurderheffing voor woningbouw en verduurzaming woningbezit woningcorporaties'.
2. Deze motie ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 10 april 2019

Steller: W.A.M. Stevens

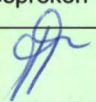
Afd: Team Ontwikkeling

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:  Portefeuillehouder A. De Kruijf

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

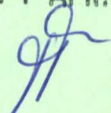
	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

17 APR. 2019

Nummer op besluitenlijst:

16/12

Conform Advies 

1. Inleiding

De investeringsmogelijkheden van woningcorporaties voor andere nieuwbouw en verduurzaming van het woningbezit staat al een aantal jaren onder druk. Dit is het gevolg van zowel de sterke focus op betaalbaarheid in het gevoerde huur- en toewijzingsbeleid, als van de forse groei van de verhuurderheffing door de Rijksoverheid.

Meer dan vier maandhuren afdragen aan Rijksoverheid

De overheid voerde zeven jaar geleden (in 2013) de Verhuurderheffing in. Die werd met tegenzin gedoogd door de woningcorporaties, omdat er sprake was van een zware recessie. De afspraak dat dit tijdelijk was, is het kabinet echter vergeten. Sterker nog: de belasting wordt steeds hoger: dit jaar 1,7 miljard, volgend jaar waarschijnlijk 2 miljard als gevolg van ingroei naar structurele tarieven en de snel stijgende WOZ-waarden die samen de heffing bepalen. Vanaf 2023 wordt rekening gehouden met een structureel tarief (0,537% van de WOZ-waarde van huurwoningen tot de liberalisatiegrens). De heffing is daarmee direct afhankelijk van de waarde-ontwikkeling van koopwoningen in de directe omgeving, niet van de huurprijs of waarde van de sociale huurwoning zelf.

Ook de belastingmaatregel ATAD en een verdere verzwaring van de vennootschapsbelasting betekenen jaarlijks extra financiële lasten voor de woningcorporaties.

Daarmee zijn de twee maanden huur die de huurder in de sociale huisvesting afdraagt aan het Rijk inmiddels meer dan vier maanden huur per woning geworden.

Dit staat nog los van explosieve stijging van de nieuwbouw- en onderhoudskosten.

Het achterblijven van de verdien capaciteit voor woningcorporaties zet de ruimte voor nieuwe investeringen onder druk.

Overheden en maatschappij verwachten tegelijkertijd veel van de sector. Zowel betaalbare huren als investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen. In een aantal woningmarktregio's zijn er nu al spanningen tussen de maatschappelijke opgave en wat de sector kan realiseren. Er is een risico dat deze spanningen toenemen en ook in andere gebieden gaan optreden.

Motie

Met de gelden voor de Verhuurderheffing kunnen veel sociale woningen duurzaam worden gemaakt en daalt de energierekening voor deze huurders aanzienlijk hetgeen de betaalbaarheid van het wonen ten goede komt alsook een belangrijke bijdrage levert aan de reductie van CO₂.

170 woningcorporaties hebben begin 2019 becijferd dat er tot 2020 zo'n 100.000 woningen extra kunnen worden verduurzaamd door de Verhuurderheffing hiervoor in te zetten.

Zo helpen woningcorporaties en huurders het kabinet om de noodzakelijke 25% CO₂-reductie in 2020 te halen, mét draagvlak.

Door het indienen van de motie op het VNG-congres wil gemeente Barneveld, samen met de deelnemende gemeenten in regio FoodValley en regio Amersfoort, een statement maken en het bestuur van VNG oproepen om hierover in discussie te gaan met het Ministerie van BZK.

Woningstichting Barneveld is de gemeente Barneveld erkentelijk dat deze motie op het VNG-congres wordt geagendeerd.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Het afdragen van 4 maandhuren per woning betekent daadwerkelijk dat er jaarlijks minder investeringscapaciteit bij de woningcorporaties overblijft voor verduurzaming van de woningvoorraad.

b) Maatschappelijk effect

De geringere investeringscapaciteit betekent dat er jaarlijks minder woningen kunnen worden verduurzaamd, minder nieuwbouw kan worden gepleegd en ook in het huurbeleid rekening moet worden gehouden met lagere huuropbrengsten.

3. Uitvoering

Planning: de motie wordt op het VNG congres op 5 juni aangeboden.

Communicatie: via de media zal aandacht worden besteed aan deze motie.

Evaluatie/controle

Via de lijn van de VNG zal worden gevolgd hoe deze motie met het Ministerie van BZK besproken zal worden en wat hier de mogelijke gevolgen van zullen zijn.

4/. Bijlagen

Motie: 'Inzet Verhuurderheffing voor woningbouw en verduurzaming woningbezit woningcorporaties'.

Motie 'Inzet Verhuurderheffing voor woningbouw en verduurzaming woningbezit woningcorporaties'

De gemeente Barneveld dient deze motie in op de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten bijeen op 5 juni 2019 te Barneveld.

Constaterende dat:

- De Verhuurderheffing, die in 2013 is ingevoerd, een tijdelijke maatregel zou zijn. De maatregel is er nog steeds en is ook de eerstkomende jaren nog van kracht.
- Vanaf 2023 rekening wordt gehouden met een structureel tarief (0,537% van de WOZ-waarde van huurwoningen tot de liberalisatiegrens).
- Met de snel stijgende WOZ-waarden, jaarlijks meer dan 2 miljard wordt afgedragen.
- Samen met de ATAD-regeling en de verdere verzwaring van de vennootschapsbelasting de toegelaten instellingen meer dan 4 maanden huur per huurder afdragen.
- Woningcorporaties de komende jaren voor grote uitdagingen staan met betrekking tot het verduurzamen en aardgasloos maken van hun woningbezit, het realiseren van een omvangrijke nieuwbouwopgave om te voorzien in de behoefte aan betaalbare huurwoningen én het volgen van een inflatievolgend huurbeleid.
- Corporaties te maken hebben met een sterke stijging van materiaal- en personeelskosten ten behoeve van renovatie, nieuwbouw en verduurzaming van hun woningvoorraad.
- Ook de Autoriteit Woningcorporaties signaleert dat lastenverzwaringen en stijgende kosten de investeringscapaciteit van woningcorporaties uithollen.

Van mening dat:

- Deze lastenverzwaring tot minder investeringspotentieel van woningcorporaties leidt.
- Ambities ten aanzien van het CO₂-neutraal maken van de sociale huurwoningen en het realiseren van duurzame nieuwbouw neerwaarts bijgesteld zullen worden.
- Mede hierdoor de woonlasten voor een groot aantal huurders onnodig hoog blijven vanwege de instandhouding van hoge energielasten.

Draagt het bestuur op:

- Zich actief in te spannen om het Ministerie van BZK ertoe te bewegen dat de gelden voor de Verhuurderheffing ingezet moeten worden om de sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen, hetgeen de betaalbaarheid van het wonen ten goede komt alsook een belangrijke bijdrage levert aan de reductie van CO₂.

en gaat over tot de orde van de dag.

Barneveld, ... juni 2019

burgemeester en wethouders van Barneveld
de secretaris,

de burgemeester,

H.F.B. van Steden

Dr. J.W.A. van Dijk

Gesteund door:

Gemeenten in regio FoodValley
Gemeenten in regio Amersfoort